

买房贷款怎样才能更容易通过？随着房价的不断攀升，贷款买房的人越来越多，那么买房贷款怎样更容易通过审批？首先，我们需要了解银行在审批房贷的时候都查什么。

### 1.收入证明、银行流水

借款人的收入和流水是银行审查的重要项目，因为这两项直观体现了其还款能力。

一般来说，银行对还款能力的要求是月收入 $\geq$ 房贷月供 $\times 2$ ，如果借款人正在偿还其他贷款，则要求月收入 $\geq$ （现有贷款+房贷月供） $\times 2$ 。

银行流水的话，通常需要提供6个月以内的，建议用流水交易较多的银行卡。

### 2.现有房屋状况

借款人的已有房屋套数和还款情况，直接关系到接下来买房的贷款首付比例和利率，比如北京，即使是本市户籍的，最多也只能买2套房子。

如果是购买二套房申请贷款，需要提供第一次购房的产权证、借款合同，首套房已经还完贷款的要提供贷款结清证明，首付和利率按照二套房的政策执行。

### 3.征信报告

征信报告是借款人个人信用的体现，征信良好说明借款人贷款、还款习惯好，以后按时还房贷的可能性更高。

通常是以家庭为单位，查看夫妻双方的征信情况，有银行会查借款人家庭5年内的贷款记录和2年内的信用卡记录，有的查的时间范围更广。

由于银行政策要求不同，审查征信的宽松程度会有差异。如果夫妻一方有逾期情况都有可能影响到整个家庭申请房贷，轻则提高贷款利率或者贷款首付，严重的会被拒贷。

### 4.婚姻状况

综合上面几点，无论是还款能力还是征信报告，都是以家庭为单位，已婚人士要调审查夫妻双方的房屋情况、收入、征信。

房贷面签的时候要求夫妻双方到场，并且要提供结婚证、户口本原件；如果是离婚

人士需要提供离婚证。在确定主贷人的时候，建议选择收入较高、信用良好的一方。

## 5.年龄职业

借款人的年龄职业从侧面反映出其还款能力和稳定性。银行审核贷款时要求的年龄为18-65周岁，其中25-40周岁是比较受欢迎的群体，其次是18-25周岁40-50周岁的人群。

年龄在50-65岁的人发生疾病的几率更大些，会影响到正常还款。职业方面，像公务员、教师、医生、500强企业员工等工作收入稳定的人群，被银行归类为优质客户，更容易受到青睐。

## 6.房屋房龄

买二手房的话，银行会对房屋的房龄有限制，通常是20-25年，房龄大的二手房可能会被降低贷款额度或被直接拒贷。

另外，房龄还会影响贷款年限，一般房龄与贷款年限的关系为：房龄+贷款年限 $\leq$ 50年，但是城市间房龄和贷款年限之和有差别，有的要求最高不超过40年。

今年有部分城市银行收紧政策，缩短了房龄+贷款年限之和，间接提高了审查门槛，买房前最好了解清楚银行的要求。

买房申请贷款，未必是贷多了就好，贷少了就不好，主要是考虑清楚自己贷款后想过什么样的生活，适合你的才是最好的。